



## ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698

E-mail: [polgarmester@etyek.hu](mailto:polgarmester@etyek.hu)


### ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. augusztus 29-ei rendkívüli ülésére

#### Javaslat ingatlanvásárlásra gyermek-és ifjúsági táboroztatás céljából

**Előterjesztő:** Zólyomi Tamás polgármester

**Törvényességi szempontból ellenőriztem:**

  
Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet  
jegyző

**Előterjesztést készítő neve:** Wittek Krisztina főépítész

**Pénzügyi ellenjegyző:** Sávai Rita Pénzügyi csoportvezető

**Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

1. Versenytervezési felhívás
2. Térképmásolat földhivatali
3. Térkép, Ortofotó 2023., Közműtérkép (E-közmű)
4. E-mail tájékoztatás
5. Egyeztetés alatt lévő fejlesztési terv részlete

**Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:**

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

**Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása:** nyílt

**Előterjesztésről való döntés formája:** egyszerű többség

**Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:**

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet – OTÉK
- Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Füzér Község Önkormányzata versenytervezési felhívást tett közzé az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Füzéri Sáfárház Nonprofit Kft. (székhelye: 3996 Füzér Rákóczi út 2.) tulajdonában lévő két belterületi beépítetlen ingatlanára:

1. Füzér belterület 274 helyrajzi számú, „Kivett vízmosás” megnevezésű, 2741 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban, - ajánlati ár: 2.750.000 Ft, (az ingatlan nem beépíthető)
2. Füzér belterület 329/3 helyrajzi számú, „kivett és vadászház” megnevezésű 2010 m<sup>2</sup> területű ingatlant, 2218/4020 arányban, - ajánlati ár: 1.000.000 Ft (az ingatlan nem beépíthető).

A telkek jelenleg nem beépíthetők, mivel ugyan van közterületi kapcsolatuk, de a közterületként kijelölt telken nincs járható út.

A két belterületi telek beerdősült, az országos erdőtérképen nem szerepel. Az ingatlanok a Füzéri Várhoz és a település központjához közel található. Nem védett területek, nem tartoznak Natura 2000 területbe. Közművek az Árpád úton található.

Az ajánlat beadásának határideje:

- I. benyújtás időpontja: 2024. augusztus 30. 14.00 óra
- II. benyújtás időpontja (a 6/I. eredménytelenség esetén) 2024. szeptember 15. 14.00 óra.

A versenytárgyalási felhívás az előterjesztés melléklete.

A mellékelt térképeken látható ingatlanok:

- **hrsz 274 - „Kivett vízmosás” megnevezésű, 2741 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen tárgyi ingatlan,**
- **hrsz 329/3 - „kivett és vadászház” megnevezésű 2010 m<sup>2</sup> területű ingatlant,**
- hrsz 283 - közút, jelenleg annak a végéig be lehet menni földúton, innen megközelíthető a hídon keresztül a 274 hrsz. telek,
- hrsz 275 - patak, a hrsz 274 telek a patakon átívelő hídról közelíthető meg,
- hrsz. 271 – temető,
- hrsz. 272 - közterület, de nincs út kiépítve,
- hrsz 270 - közterület, de nincs út kiépítve,
- hrsz. 268 – patak,

Füzér Község Önkormányzata 2021-ben hatályon kívül helyezte a helyi építési szabályzatát.

A Füzér polgármesterének tájékoztatása szerint Füzér Község Önkormányzata szerződést kötött Szöke László településtervező építésszel (Miskolc) és munkatársaival új településtervek két ütemben történő elkészítésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet /Településrendezési kódex/ szerint.

- Az első ütemben elkészülő fejlesztési terv egyeztetési tervdokumentációja elkészült, a partnerségi egyeztetést megkezdték, és vélhetően lezárhatják 2024. szeptember végéig. A fejlesztési terv a korábbi településszerkezeti tervhez hasonló, a képviselő-testület határozattal fogadja el. Ebben a fenti két ingatlan lakóterületként szerepel.
- A fejlesztési terv elfogadását követően készül el a rendezési terv, ami a korábbi helyi építési szabályzat és szabályozási terv. A képviselő-testület az építés helyi szabályairól szóló rendeletet alkot.

Az egyeztetés alatt lévő fejlesztési terv szerint a 329/3 hrsz. telek falusias lakóterület, a 274 hrsz. telek és a környező ingatlanok különleges turisztikai övezetbe kerülnek.

Amennyiben egy településnek vagy településrésznek nincs helyi építési szabályzata, az építési engedélyt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet /OTÉK/ és az illeszkedés szabályai szerint adják ki.

Az OTÉK-ban:

1. „a falusias lakóterület megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%, a falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – többek között
  - szállás jellegű,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

A két ingatlan az Árpád út felől megközelíthető. A közterületen lehet vezetni majd a szükséges közműveket, elsősorban a vizet és a szennyvizet. A 329/3 helyrajzi számú telket akkor lehet majd megosztani, ha az új szabályozási terv tartalmazza az út telkének meghosszabbítását. Ebben az esetben a keskeny telek alsó része még keskenyebb lesz. A 274 helyrajzi számú telket meg lehet közelíteni közterületről a patakon keresztül vezető hídon át, valamint a telekhez vezet közterület északi irányból a temető felől, azonban az utat – akár földutat - ki kell építeni.

Önkormányzatunk célja, hogy gyermekeinkkel megismertesse hazánk szépségeit, ezek között a Zempléni hegység egyik gyöngyszeme Füzér. Füzér Magyarország legészakibb települése, a felette magasodó Zempléni hegyek ölelésében megbúvó zsákfaluban évszázadok óta élnek elődeink. A csodálatos természeti környezet, Füzér szép erdői, a vulkáni eredetű csúcsra épített, az egyik legkorábbi földesúri magánbirtokú köváráról híres település ideális helyszíne lehet egy gyermektábornak.

Az ingatlanokon – azt követően, hogy az építési előírásokat tartalmazó szabályozási terv, valamint a szükséges forrás rendelkezésre áll – gyermek- és ifjúsági tábort valósítanánk meg, eleinte sátorozási lehetőséggel, majd a későbbiekben – reményeink szerint pályázati forrásból – faházak megépítésével.

Az Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelet 7. § b) pontja szerint az önkormányzati vagyon részét képező vagyonelem tulajdonjogának megszerzésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően annak forgalmi értékét, a nettó ötmillió forintot meg nem haladó várható forgalmi értékű ingatlan esetében három hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány alapján megállapított értéken, vagy a vagyontásterbeli értéken kell meghatározni. (A nettó ötmillió forintot meghaladó becsült értékű ingatlan esetében hat hónapnál nem régebbi ingatlanszakértő által készített forgalmi értékbecslés szükséges.)

A Füzérvári Sáfárház Nonprofit Kft. 2024. július 31-én elkészítette a két ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését, mely szerint a 274 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 2.741.000 Ft, a 329/3 hrsz-ú ingatlan 2218/4020 tulajdonrészének az értéke 998.000 Ft.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy nyújtson be pályázatot a Füzéri

- belterület 274 helyrajzi számú, „Kivett vízműosztó” megnevezésű, 2741 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban, illetve
- a belterület 329/3 helyrajzi számú, „kivett és vadászház” megnevezésű 2010 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2218/4020 arányban

történő megvásárlására gyermek- és ifjúsági tábor megvalósítása hasznosítási célból!

A Felhívás szerint a pályázatnak tartalmaznia kell többek között


- az Ingatlanon a jelen pályázati felhívásban meghatározottak szerinti célhoz kötöttség keretében végezni tervezett beruházás és gazdasági tevékenység részletes bemutatását,
- az ellenszolgáltatás teljesítésének módját és ütemezését.

Vételárként a 274 hrsz-ú ingatlanra 2.750.000 forintot, a 329/3 hrsz-ú ingatlanra 1.000.000 forintot ajánljunk meg a versenytárgyalási felhívásra.

A vételár biztosítására az „Egészségház eszközök beszerzése, fejlesztése” K64, és az „Egészségház eszközök beszerzése, fejlesztése ÁFA” K67 kiadási előirányzatból történő átcsoportosítással nyílna lehetőség.

A fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatról!

Etyek, 2024. augusztus 22.

  
**Zólyomi Tamás**  
polgármester

## Határozati javaslat

### Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (VIII. .) határozata

#### **ingatlanvásárlásra gyermek-és ifjúsági táboroztatás céljából**

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete pályázatot nyújt be a Füzéri Sáfárház Nonprofit Kft. (székhelye: 3996 Füzér Rákóczi út 2.) tulajdonában lévő két alábbi belterületi beépítetlen ingatlan értékesítésére közzétett versenytárgyalási felhívásra:

1. Füzér belterület 274 helyrajzi számú, „Kivett vízmosás” megnevezésű, 2741 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban (az ingatlan nem beépíthető): 2.750.000 Ft ajánlati árral,
2. Füzér belterület 329/3 helyrajzi számú, „kivett és vadászház” megnevezésű 2010 m<sup>2</sup> területű ingatlant, 2218/4020 arányban (az ingatlan nem beépíthető): 1.000.000 Ft - ajánlati árral.

Az ingatlanok hasznosítási célja gyermek- és ifjúsági tábor megvalósítása.

A Képviselő-testület a vételárat az „Egészségház eszközök beszerzése, fejlesztése” K64, és az „Egészségház eszközök beszerzése, fejlesztése ÁFA” K67 kiadási előirányzathoz történő átcsoportosítással biztosítja.

**Felelős:** Zólyomi Tamás polgármester

**Határidő:** azonnal



# Versenyárgyalási felhívás 2024.08.

A Füzéri Sáfárház Nonprofit Kft. székhelye: 3996 Füzér Rákóczi út 2. - Füzér község Önkormányzata Képviselő-testületének 269/2024.(VIII.12.) határozatában, valamint az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 11/2013.(VII.02.) önkormányzati rendelet 13. §. és 21. §. alapján - nyilvános versenyárgyalás útján kívánja értékesíteni az alábbi ingatlanokat.

**A versenyárgyalási felhíváshoz tartozó szabályzat .pdf formátumban elérhető ide kattintva.**

## 1.Az ingatlan adatai:

a./ Füzér belterület 274 helyrajzi számú, „Kivett vízmosás” megnevezésű, 2741 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban, - ajánlati ár: 2.750.000 Ft, (az ingatlan nem beépíthető)

b./ Füzér belterület 329/2 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 879 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban, - ajánlati ár: 620.000 Ft. (az ingatlan nem beépíthető)

c./ Füzér belterület 329/3 helyrajzi számú, „kivett és vadászház” megnevezésű 2010 m<sup>2</sup> területű ingatlant, 2218/4020 arányban, - ajánlati ár: 1.000.000 Ft. (az ingatlan nem beépíthető)

## 2.A versenyárgyalással kapcsolatos tudnivalók:

Egyfordulós eljárás: a kiíró az összes eljárási feltételt ismerteti, és a kiíró az első fordulóban benyújtott ajánlatokat terjeszti döntésre döntéshozó elé.

## 3. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a bruttó ajánlati árat,
- hasznosítás módjának bemutatása, üzemeltetési javaslat,
- amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot,
- annak meghatározását, hogy az ajánlat mely része üzleti titok,
- annak meghatározását, hogy az ajánlat mely információi közölhetők a többi ajánlattevővel,
- annak meghatározását, hogy ajánlattevő hozzájárul-e a többi ajánlattevővel való együttes tárgyaláshoz.

- ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadására
- köztartozás mentesség igazolása (A résztvevőnek nem lehet adó és egyéb köztartozása tartozása.)

# FELHÍVÁS

4. Az ajánlat beadásának helye: Füzérvári Sáfárház Nonprofit Kft. 3996 Füzér Rákóczi út 2. Az ajánlattevők ajánlataikat személyesen, postai úton vagy elektronikus levélben is megküldhetik. Személyes illetve postai úton történő beküldés esetén az ajánlatot, zártan, név/cégjelzés nélküli borítékban, egy eredeti példányban kötelesek az ajánlatok benyújtására nyitva álló időben és helyre megküldeni „Füzér 274 hsz., 329/2 hrsz., 329/3 hrsz. ingatlanok értékesítése” tárgy feltüntetésével.

Elektronikusan a [safarhazkft@gmail.com](mailto:safarhazkft@gmail.com) címre történő megküldés esetén kérjük a levél tárgyában feltüntetni: „Füzér 274 hsz., 329/2 hrsz., 329/3 hrsz. ingatlanok értékesítése”. Az ajánlatot cégjelzéssel/névvel ellátott csatolt levélben kérjük küldeni, a szükséges, 3. pontban kért nyilatkozatokkal, igazolással.

5. Az ajánlatok elbírálása a Füzér Sáfárház Nonprofit Kft. Alapító által 268/2024.(VIII.12.) határozattal jóváhagyott Versenytárgyalási szabályzata szerint történik.

Az ajánlatok elbírálásáról a tárgyalások lezárását követően Füzér község Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

A versenytárgyaláson az összességében legkedvezőbb árajánlatot tevővel a tulajdonos 3 napon belül adásvételi szerződést köt, amennyiben az ajánlattevő a kiíró Versenytárgyalási szabályzatában foglaltakat elfogadja.

Az eredményesen ajánlatot tevő a szerződéskötést követő 3 napon belül a teljes vételárat köteles megfizetni.

6. Az ajánlat beadásának határideje:

I.benyújtás időpontja: 2024. augusztus 30. 14.00 óra

II.benyújtás időpontja (a 6/l. eredménytelensége esetén) 2024. szeptember 15. 14.00 óra

Amennyiben a fenti időpontig érvényes ajánlat nem kerül benyújtásra, Füzér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 269/2024.(VIII.12.) számú határozata alapján a versenytárgyalási felhívás közzététele a 6. pontban foglaltak szerint tovább folytatódik.

A kiíró fenntartja a jogot az eljárás eredménytelenné nyilvánítására.

További felvilágosítás Füzérvári Sáfárház Nonprofit Kft. Hivatalában 47/340-027/16.

Füzérvári Sáfárház Nonprofit Kft.





BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

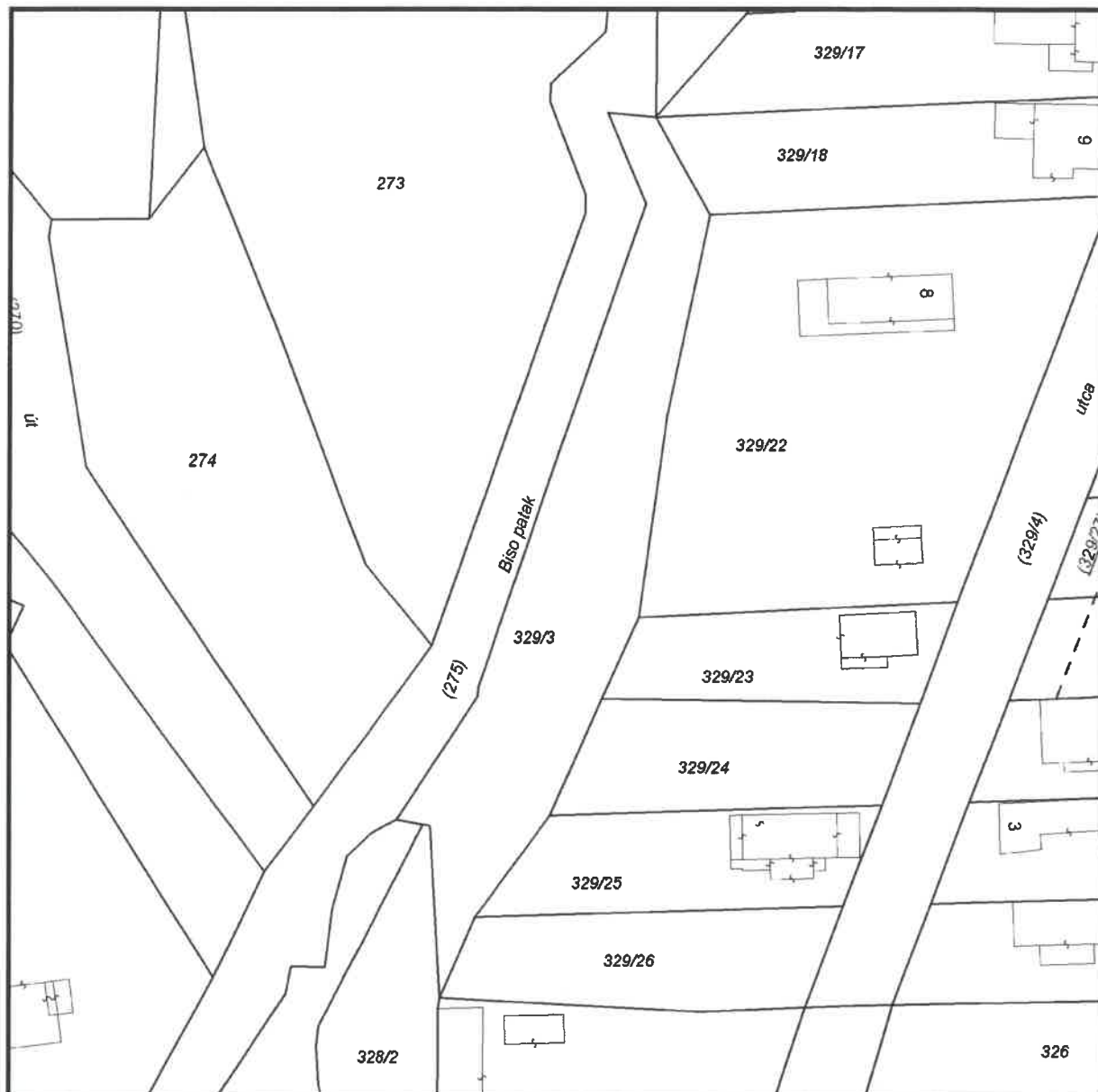
2024.08.27 14:21:36

Helyrajzi szám: FÜZÉR belterület 329/3

Megrendelés szám: 7/711/2024

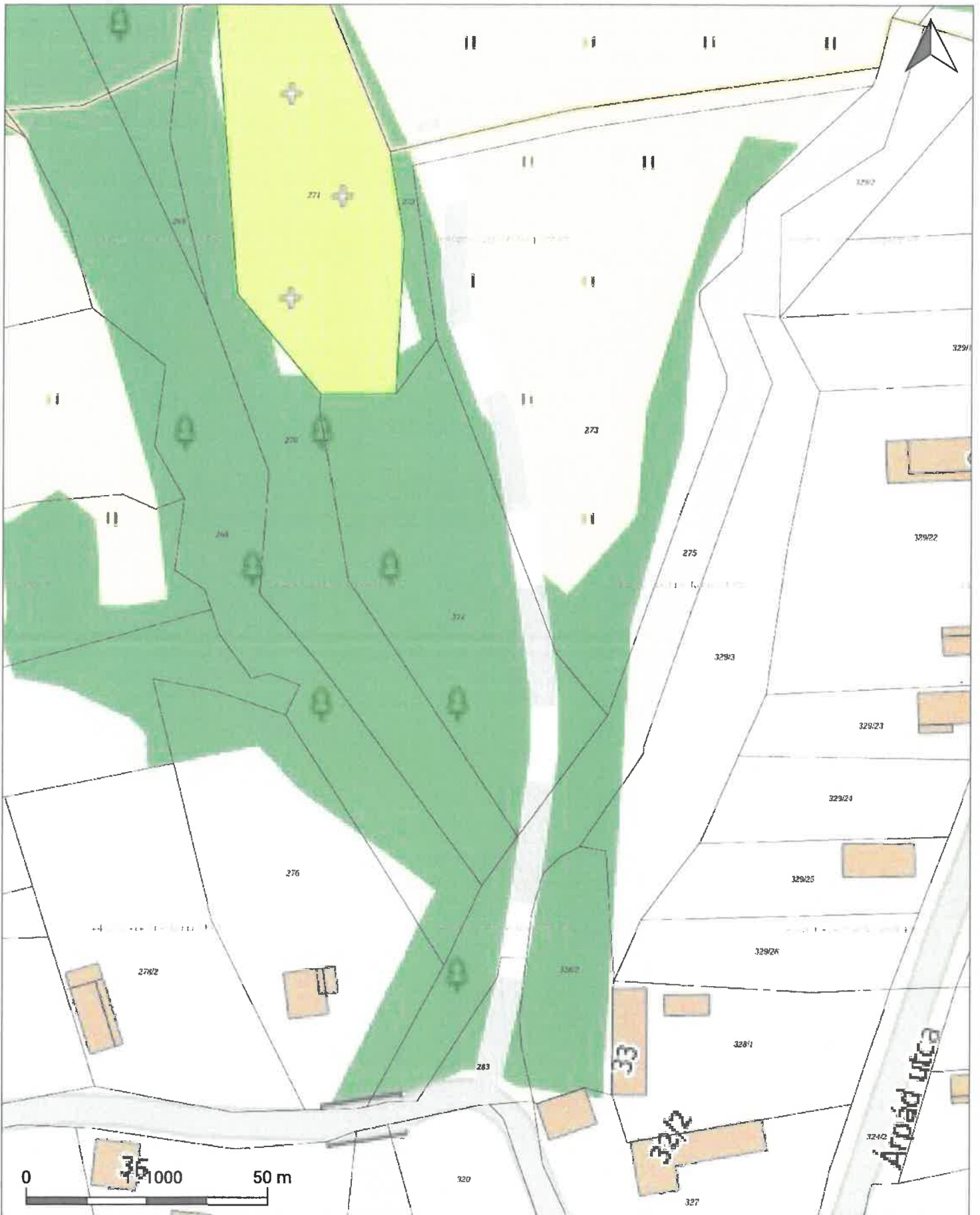
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19266740002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





E-KÖZMŰ

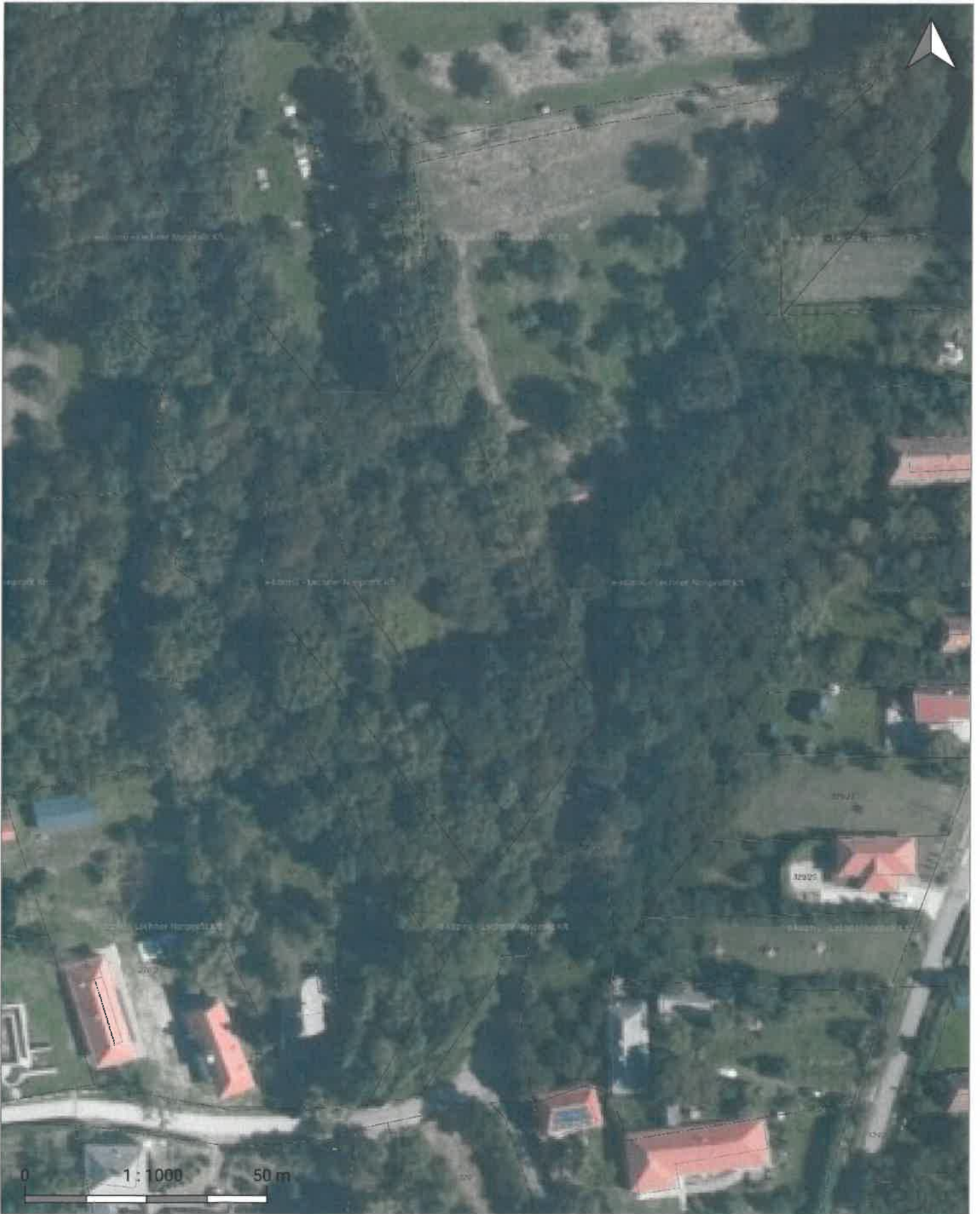
Füzer

M := 1 : 1000

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 08. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!






E-KÖZMŰ

## Füzér ortofotó

M := 1 : 1000

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 08. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés





E-KÖZMŰ

## Füzer közművek

M := 1:1000

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 08. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

